

石狮市财政局文件

狮财规〔2025〕2号

石狮市财政局 石狮市住房和城乡建设局关于 印发石狮市存量房交易资金监管规定的通知

各有关单位：

为保障存量房交易资金安全、防范房地产金融风险，规范存量房交易行为，石狮市财政局、石狮市住房和城乡建设局联合制定了《石狮市存量房交易资金监管规定》，现印发给你们，请遵照执行。



石狮市存量房交易资金监管规定

为保障存量房交易资金安全、防范房地产金融风险，规范存量房交易行为，维护交易双方的合法权益，根据住房和城乡建设部等七部委《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168号）《住房和城乡建设部办公厅关于印发房屋交易与产权管理工作导则的通知》（建办房〔2015〕45号）、《泉州市存量房交易资金监管规定》（泉建规〔2022〕7号）等文件规定，结合我市实际，制定本规定。

一、一般规定

（一）凡本市存量房进行交易的，其交易资金的监督管理适用本规定。

（二）本规定所称存量房，也称二手房，是指坐落在本市已取得权属证书的房屋。

本规定所称存量房交易资金，是指存量房买房人应支付的全部购房款（包括首付款、按揭贷款、一次性付款、分期付款、公积金提取款、房票款以及其他形式的全部购房款）。

本规定所称存量房交易资金监管，是指存量房交易资金监管机构，通过存量房交易资金监管专用账户（以下简称“监管专用账户”）对存量房交易资金交存、支付实施的监督管理。

定金和房产中介机构的存量房买卖佣金由交易当事人自行约定是否纳入监管资金。

本规定所称的交易当事人指《房屋所有权证（不动产权证）》

上的权属人和《存量房买卖合同》约定的买房人。

(三) 石狮市住房和城乡建设局指导本市存量房交易资金监管，委托石狮市金融服务中心（以下简称“资金监管机构”）实施本市存量房交易资金监管工作。

(四) 本市存量房交易资金监管，遵循“安全、高效、便民、无偿”的原则。

(五) 除交易当事人提出明确要求外，委托房产中介机构达成交易的或者涉及办理按揭贷款的，应当选择交易资金监管。未选择资金监管的交易资金风险由交易当事人自行承担。

有下列情况之一的可免除资金监管：

1. 凭生效司法文书办理不动产转移登记的；
2. 通过拍卖成交存量房转让的；
3. 买卖双方为直系亲属关系的；
4. 其他法律、法规、规章等规定的情形。

(六) 房地产主管部门应积极引导存量房交易当事人接受交易资金监管。房产中介机构及其从业人员在从事经济活动过程中，应当提醒交易当事人选择资金监管服务。

房产中介机构及其从业人员不得通过监管专用账户以外的账户代收代付交易资金，不得侵占、挪用交易资金。

二、监管合作银行及账户开设

(七) 资金监管机构应择优选择经营信誉优、服务质量好、贷款利率低的商业银行作为监管合作银行，设立存量房交易结算资金专用存款账户（即“监管专用账户”），对交易资金进行监督

管理。该监管专用账户只能用于交易资金的存储支付，不得支取现金。交易当事人可在多家监管合作银行中，选择其中一家的监管专用账户进行存量房交易资金监管。

（八）监管合作银行应具备保障存量房交易资金监管安全、运营规范的金融管理业务能力。

（九）监管合作银行应与存量房交易资金监管机构签订《存量房交易资金监管服务协议》，约定双方的权利、义务和责任。

（十）监管专用账户内的存量房交易资金独立于资金监管机构的固有财产及其管理的其他财产，也不属于资金监管机构的负债，交易资金的所有权属于交易当事人。若有关部门对监管专用账户进行冻结和扣划，监管银行和资金监管机构有义务出示证据以证明监管的交易资金及监管专用账户的性质。

（十一）监管合作银行及其从业人员在存量房交易当事人申请按揭贷款过程中，应当提醒交易当事人选择资金监管服务。

（十二）资金监管机构应在服务大厅或窗口等显著位置公示存量房交易资金监管相关规定和资金监管机构、监管合作银行、监管专用账户等信息。

三、资金监管

（十三）存量房交易资金监管申请材料及办理流程：

1. 办理存量房交易资金监管，应提交以下材料：

- （1）存量房买卖合同；
- （2）交易当事人身份证明；
- （3）不动产权属证明；

(4) 其他所需材料。

2. 签订交易资金监管协议。交易当事人与资金监管机构签订《石狮市存量房交易资金监管协议》(以下简称《监管协议》),明确监管资金额度、资金划转条件以及协议的解除与撤销条件等条款。

3. 交存交易资金。买房人将交易资金按监管协议约定足额存入监管专用账户。

一次性全额支付购房款的,买房人一次性把全部购房款存入监管专用账户。分期支付购房款的,买房人把全部购房款分期存入监管专用账户。申请按揭贷款(含商业贷款和公积金贷款)的,买房人应将自有购房款存入监管专用账户,涉及按揭贷款的资金,可以选择通过融资担保服务实现按揭贷款资金在抵押登记前放款存入监管专用账户。

4. 出具监管凭证。除房票款、公积金提取款及按揭贷款外,买房人向资金监管机构出具监管资金入账回单,资金监管机构核实入账资金存入情况,由资金监管机构出具《存量房交易资金监管凭证》。

5. 办理不动产转移登记。监管资金按监管协议约定存入监管专用账户后,交易当事人至不动产登记中心办理不动产转移登记相关手续。

6. 划转监管资金。不动产转移登记完成后,资金监管机构根据《监管协议》约定,在2个工作日内将已到账的监管资金划转至卖房人指定的收款账户。

(十四) 资金监管机构从监管资金正式存(转)入监管专用账户之日起对资金进行管理; 监管资金存(转)入监管专用账户之前, 资金监管机构不承担监管资金的管理责任。因交易当事人原因, 致使存量房交易资金未能进入监管专用账户, 由交易当事人负责。

(十五) 监管协议解除和资金退回。

不动产转移登记前, 交易当事人如需修改《监管协议》, 交易双方持身份凭证和《监管协议》至监管窗口申请修改《监管协议》; 完成不动产转移登记后, 《监管协议》不可修改或撤销。

不动产转移登记前, 有下列情形之一的, 交易当事人可以到资金监管窗口申请解除资金监管, 资金监管机构自受理之日起2个工作日内将已到账的监管资金退回至买房人指定的退款账户, 若属于通过融资担保服务实现监管的按揭贷款资金退回至融资担保机构:

1. 交易当事人经协商终止交易的, 交易当事人双方持身份凭证、《监管协议》共同至监管窗口提出解除申请。

2. 人民法院、仲裁机构判决或裁定终止交易的, 由交易当事人单方持已生效的法律文书等相关材料至监管窗口提出解除申请。

3. 因交易房屋或土地被查封(限制)等原因造成不动产转移登记无法办理的, 可由交易当事人单方持身份凭证、《监管协议》至监管窗口提出解除申请。

属于单方申请解除资金监管的, 资金监管机构受理后, 应当

将申请解除事项信息告知交易双方中申请解除方以外的另一方。对解除事项有异议的，交易当事人双方应协商解决或寻求司法途径解决。

（十六）房产中介机构、银行机构及其从业人员在办理存量房交易业务中发生违法违规行为的，房地产、金融等行业主管部门责令其限期改正，记入企业及从业人员信用档案，情节严重的可取消其网签资格、监管银行资格，构成行政处罚的依法予以行政处罚。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

（十七）资金监管机构工作人员在存量房交易资金监管工作中应履行恪尽职守、诚实守信、谨慎勤勉义务，有玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权情形的，依法给予行政处分；构成犯罪的，提请司法机关依法追究刑事责任。

四、附则

（十八）本规定自 2026 年 1 月 24 日起实施，有效期至 2031 年 1 月 23 日。《石狮市存量房交易资金监管规定》（狮金〔2019〕10 号）同时废止。

（十九）本规定由石狮市财政局会同石狮市住房和城乡建设局负责解释。